



Comune di  
Castelveverde



Comune di  
Pozzaglio ed Uniti

UNIONE DI COMUNI LOMBARDA "TERRA DI CASCINE"  
TRA I COMUNI DI CASTELVERDE e POZZAGLIO ED UNITI  
(Provincia di Cremona)

Sede Legale: Piazza Municipio 23 – 26022 Castelveverde (Cr)  
Codice Fiscale e Partita I.V.A. 01655630190  
Tel. 0372424311

P.E.C.: [unione.terradicascine@pec.regione.lombardia.it](mailto:unione.terradicascine@pec.regione.lombardia.it)

**COMMITTENTE:**

Unione di Comuni "Terra di Cascine"  
Piazza Municipio n°23 - Castelveverde (CR)  
CF-P.IVA 01655630190

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 02.03.2019 avente per oggetto "Approvazione piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2019/2021 (art. 58 D.L. 25 giugno 2008 n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008 n. 133)" l'amministrazione ha approvato il piano delle alienazioni e valorizzazione immobiliari tra cui sono individuate tra le aree edificabili alienabili quella identificata al foglio 28 mappale 798.

Il sottoscritto dott. ing. Paolo Orlandi, nato a Cremona il 28.03.1974, in conformità all'incarico ricevuto giusto decreto del Presidente dell'Unione di Comuni Lombarda "Terra di Cascine" n. 5 del 20/05/2019 con decorrenza dal 20/05/2019 di nomina di Responsabile del "Servizio Tecnico, Lavori e Servizi Pubblici, Ambiente", redige la seguente relazione, riguardante la determinazione del valore attribuito, al terreno sotto descritto, di proprietà del Comune di Castelveverde con lo scopo di alienarlo.

**INCARICO:**

In adempimento agli indirizzi impartiti dall'Amministrazione, il sottoscritto ing. Paolo Orlandi procede alla stima sintetica del più probabile valore dell'immobile appresso descritto, del terreno, la giacitura, il rapporto con gli immobili circostanti, la dotazione di opere di urbanizzazione e la connessione con quelle esistenti e future, la destinazione urbanistica, le indicazioni delle norme attuative del Piano di Governo del Territorio.

L'immobile di cui trattasi risulta situato nel Comune di Castelveverde (CR), come segue:  
*terreno edificabile, ubicato in Via Giosuè Carducci, censito al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Castelveverde al Foglio 5 mappale n. 276 di consistenza pari a 1.150 mq come da frazionamento n. 11432 1/1996 del 17/09/1996 in atti dal 19/09/1996*

**OGGETTO DELLA STIMA:**

Trattasi di un terreno compreso nel tessuto storico del centro abitato di San Martino in Beliseto, posto in continuità ad una cortina edilizia storica rurale, in anni recenti oggetto di interventi di graduale ristrutturazione e riconversione ad uso residenziale. La conformazione e le caratteristiche la rendono idonea ad una costruzione diretta, senza obbligo di Piano Attuativo, con indice fondiario pari al 2,00 mc/mq.

La sua giacitura risulta continua, pianeggiante e di circa 30 cm più depresso rispetto alla sede stradale adiacente.

La superficie del terreno è di 1.150 mq.

Esso confina a nord con le ragioni di cui al mappale 24 di foglio 5, ad ovest con le ragioni di cui al mappale 287 di foglio 5 a sud e ad est con la viabilità comunale (via Giosuè Carducci e via Strettalunga).

Accesso e viabilità da via Giosuè Carducci e/o via Strettalunga secondo le vigenti norme del Codice della Strada. Non sarà consentito alcun accesso carraio in posizione troppo prossime all'incrocio stradale.

Il tutto come da planimetria catastale e urbanistica allegate.

### **DESTINAZIONE URBANISTICA:**

Nel PGT del Comune di Castelverde, approvato definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n. 71 del 11/12/2009 pubblicato sul Bollettino Regionale della Lombardia in data 09.03.2011 – Serie Avvisi e Concorsi n°10, nonché nelle successive varianti (Prima Variante puntuale al Piano di Governo del Territorio definitivamente approvata con deliberazioni del Consiglio Comunale n° 39 del 24/08/2010 e n° 48 del 10/09/2011 e pubblicato in data 28/11/2012 sul B.U.R.L. n°48, serie Avvisi e Concorsi, Seconda Variante puntuale al Piano di Governo del Territorio definitivamente approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 21 del 07/05/2012 e pubblicato in data 30/12/2015 sul B.U.R.L. n°53, serie Avvisi e Concorsi, Terza Variante puntuale al Piano di Governo del Territorio definitivamente approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 36 del 20/07/2012 e pubblicato in data 20/01/2016 sul B.U.R.L. N°3, serie Avvisi e Concorsi), il terreno risulta inserito in “Ambito residenziale di vecchio impianto – B 1” normato all’art. 19 delle Norme Urbanistiche.

### **DOTAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE:**

L’immobile, è posto in adiacenza alle via Giosuè Carducci e via Strettalunga, servita da tutte le reti di sottoservizi presenti al di sotto delle strade medesime. Il lotto può pertanto essere considerato urbanizzato.

### **VALUTAZIONE E STIMA:**

La determinazione del valore di mercato del terreno viene eseguita ragguagliando l’immobile a beni posti nelle vicinanze o in centri abitati di equivalente valore immobiliari, con caratteristiche urbanistiche e morfologiche simili, subordinati a titolo edificatorio singolo (senza alcun obbligo di Piano Attuativo), tenendo altresì in considerazione la particolare destinazione urbanistica del lotto ed i possibili ritorni economici che la costruzione e successiva vendita degli immobili può garantire.

### **DETERMINAZIONE DEL VALORE:**

Sulla scorta dei parametri sopra elencati, la determinazione del valore dell’immobile in oggetto viene eseguita utilizzando quale base di computo immobili di uguale o simile destinazione, alienati o compravenduti nelle vicinanze da privati o enti pubblici, negli ultimi anni, comparandoli, al netto delle differenti condizioni di urbanizzazione, edificabilità ed accessibilità.

Richiamando altresì la deliberazione di Giunta Comunale n. 37 del 18.05.2016 con la quale sono stati fissati i valori delle aree edificabili con decorrenza dall’anno 2016 e tutt’ora vigenti, ai fini del versamento dell’imposta propria municipale, si ritiene di individuare l’attuale valore unitario dell’immobile in esame in € 81,00/mq per un importo complessivo pari ad **93.150,00** (euro novantatremilacentocinquanta/00).

Il privato acquirente dovrà caricarsi di tutti gli oneri di eventuale allaccio alle reti di sottoservizi (poste al di sotto delle vie Giosuè Carducci e via Strettalunga), delle eventuali opere di urbanizzazione complementari ove necessarie. Tutte le spese inerenti e conseguenti il contratto, nonché le eventuali spese per il frazionamento degli immobili ed il loro accatastamento saranno a carico dell’aggiudicatario.

### **CONCLUSIONI**

Per quanto sopraindicato il sottoscritto fissa il valore a base d’asta dell’immobile in oggetto, nello stato in cui esso si trova alla data odierna pari a complessivi € **93.150,00** (euro novantatremilacentocinquanta/00 euro).

Trattandosi di vendita promossa dall’Unione Terra di Cascine, l’immobile non sarà soggetto ad IVA di legge.

in fede  
Il Responsabile del Servizio Tecnico  
Ing. Paolo Orlandi

Castelverde, 04.11.2019  
In allegato scheda sintetica dell’immobile.